

## نشرة مقدمة إلى ملاك العقارات - أبريل 2021

السادة ملاك العقارات،

تقدم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (Department of Housing Preservation and Development, HPD) بشكل دوري تحديثات للتشريعات الجديدة والمعلومات المتعلقة بالمواد والموارد المتاحة لأصحاب المباني السكنية لدعم الامتثال لقانون صيانة المساكن لمدينة نيويورك (City Housing Maintenance Code) وقانون السكن المتعدد لولاية نيويورك (New York State Multiple Dwelling Law) وقوانين المدينة الأخرى ذات الصلة. [قم بزيارة الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) لقراءة هذه النشرة (والنشرات التي سبقتها) بلغات أخرى.

هذا المنشور مخصص لأغراض توفير المعلومات فقط، وليس لتوفير المشورة القانونية. هذه المعلومات لا تعبر بشكل كامل أو نهائي عن جميع الواجبات الخاصة بالملاك والمستأجرين فيما يتعلق بالقوانين والقواعد المتعلقة بالإسكان في مدينة نيويورك.

### ندوة قادمة عبر الويب

**مخالفات الدهان المحتوي على الرصاص لدى إدارة HPD: فهم أساسيات مخالفات الرصاص وكيفية إزالتها: الثلاثاء 27 أبريل 2021 من الساعة 11 صباحاً - 12:30 ظهراً**

انضم إلينا للحصول على نظرة عامة على مخالفات الطلاء المحتوي على الرصاص الصادرة عن إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها في مدينة نيويورك (HPD). ستغطي هذه الندوة عبر الويب كيف ولماذا تصدر إدارة HPD مخالفات الطلاء المحتوي على الرصاص، وكيفية تصحيح الظروف عندما يتلقى المبنى الخاص بك مخالفة، وكيفية اتباع إجراءات HPD لإزالة المخالفة بمجرد تصحيح الحالة. طوال الوقت، سنقدم نصائح وأمثلة وأفضل الممارسات لمساعدتك على التنقل في العملية. المساحة محدودة - يرجى [التسجيل الآن](#).

### الأبواب ذاتية الإغلاق

يمكن أن يكون الحريق أحد أكثر الأحداث تدميرًا التي تؤثر في المبنى الخاص بك؛ ما يعرض حياة المستأجرين للخطر ورجال الإطفاء المستجيبين لذلك، ويتسبب في أضرار جسيمة ومكلفة لممتلكاتك. **تمنع الأبواب ذاتية الإغلاق انتشار الحريق من شقة واحدة إلى المبنى بأكمله.** كما رأيت في الأخبار مؤخرًا، ذكرت إدارة مكافحة الحرائق في مدينة نيويورك (FDNY) في البداية أن حريقًا خطيرًا أثر في مبنى مكون من 133 وحدة بالكامل في كوينز كان من الممكن تقليل آثاره إذا جرى إغلاق باب الشقة في الشقة التي حدث فيها الحريق. يمكنك ويجب أن تكون استباقيًا في فحص الأبواب في المبنى الخاص بك للتأكد من أنها ذاتية الإغلاق.

يجب أن تكون الأبواب التي توفر الوصول إلى الممرات الداخلية والسلام في مسكن متعدد ذاتية الإغلاق (بما في ذلك أبواب الشقق والأبواب المؤدية إلى السطح الخارجي للمبنى). قد يختار مالكو العقارات تجهيز الأبواب بأجهزة مثل مغاليق الأبواب العلوية، أو مغاليق الأبواب الثقيلة، أو مغاليق الأبواب الزنبركية الأرضية. يجب أن تبقى جميع الأبواب ذاتية الإغلاق في حالة جيدة.

يعد عدم القدرة على الحفاظ على أبواب ذاتية الإغلاق مخالفة خطيرة على الفور (الفئة ج) وستؤدي إلى إجراء إصلاحات طارئة من قبل HPD إذا لم يستطع مالك العقار الامتثال في غضون 21 يومًا والتصديق في الوقت المناسب على التصحيح لإدارة HPD. ستتم محاسبة مالك العقار على الإصلاحات. إذا لم يقم المالك بالسداد، فستقدم المدينة طلب وضع العقار تحت

الرهن الضريبي. سيُدر الرهن الضريبي فائدة وقد يتم بيعه و/أو الحجز عليه لتحصيل المبلغ المستحق. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتحمل مالك العقار عقوبات مدنية تتعلق بعدم الامتثال.

يرجى ملاحظة أنه وفقاً للقانون المحلي 115 لعام 2018، يتعين على مالكي العقارات أيضاً نشر إخطارات تطلب من المستأجرين إغلاق أبوابهم عند الهروب من حريق.

للمزيد من المعلومات حول متطلبات السلامة من الحرائق الأخرى، يرجى زيارة صفحات الويب الخاصة بإدارة HPD على [أغطية مقبض الموقد وكاشفات الدخان](#). يمكنك أيضاً الاطلاع على [نشرة السلامة من الحرائق](#) لدى إدارة HPD لمعرفة المزيد حول كيفية منع الحرائق في المبنى السكني الخاص بك.

## تسجيل بق الفراش

انقضى الموعد المحدد لتقديم تقرير بق الفراش السنوي الخاص بك. إذا لم تكن قد قدمت التقرير في الفترة ما بين 1 ديسمبر 2020 و31 ديسمبر 2020، فقد تُلقيت مخالفة. يمكنك علاج هذه المخالفة ببساطة عن طريق تقديم [تقرير بق الفراش السنوي](#) في أي وقت على الإنترنت. ليس عليك تقديم شهادة منفصلة.

إذا كنت تواجه صعوبة في تسجيل الدخول إلى نظام الملفات عبر الإنترنت، فإن خطوتك الأولى هي التأكد من أنك مسجل بشكل صحيح. يمكن لمالكي العقارات التسجيل عن طريق زيارة [نظام تسجيل الملكية عبر الإنترنت \(PROS\)](#). إذا كنت قد قدمت بالفعل ولم تتلق تأكيداً لتسجيل الملكية السنوي 2020-2021 الخاص بك، فيمكنك التحقق من حساب [HPDONLINE](#) أو [PROS](#) للتحقق مما إذا كنت مسجلاً بشكل صحيح. للاستفسارات، انتقل إلى [صفحة الويب الخاصة بإدارة HPD](#) أو تواصل مع وحدة المساعدة في التسجيل عبر البريد الإلكتروني ([Register@hpd.nyc.gov](mailto:Register@hpd.nyc.gov)) أو عبر الهاتف [7000-863-212](tel:7000-863-212).

إذا قمت بتقديم التقرير في السنة السابقة ولا يمكنك تذكر كلمة المرور الخاصة بك، فاضغط فوق **FORGOT YOUR PASSWORD** (نسيت كلمة المرور الخاصة بك) في الجزء السفلي من شاشة [تسجيل الدخول](#). سيطلب منك النظام إدخال عنوان بريدك الإلكتروني الذي سجلته لدى HPD for Bed Bugs (إدارة HPD لمعالجة بق الفراش). اضغط على إرسال وسيتم إرسال كلمة المرور الخاصة بك إلى عنوان البريد الإلكتروني هذا إذا تم استخدام عنوان بريدك الإلكتروني في الماضي لإنشاء حساب.

بالنسبة إلى جميع مشكلات تقديم تقارير بق الفراش (Bed Bug) الأخرى، يرجى إرسال بريد إلكتروني إلى [enforcementdesk@hpd.nyc.gov](mailto:enforcementdesk@hpd.nyc.gov) وسيستجيب ممثل. يرجى تضمين معرف المبنى أو عنوان المبنى في البريد الإلكتروني، حتى تتمكن من البحث عن سجلاتك قبل الرد على استفسارك.

## الأسئلة الشائعة المحدثة حول فيروس كورونا (Covid-19)

قامت إدارة الصحة والسلامة العقلية في مدينة نيويورك، Department of Health and Mental Hygiene (DOHMH) مؤخراً بتحديث الأسئلة الشائعة الخاصة بفيروس كورونا (COVID-19) للمباني السكنية. تغطي الأسئلة الشائعة حالات فيروس كورونا (COVID+)، والمسافة الجسدية وأغطية الوجه، ونظافة اليدين وبروتوكولات التنظيف، وعمليات البناء العامة. الرجاء تخصيص بعض الوقت للمرجعة هنا:

<https://www1.nyc.gov/assets/doh/downloads/pdf/imm/covid-19-residential-buildings-faq.pdf>

## القانون المحلي لقسم المباني 152 لسنة 2016: الفحص الدوري لأنظمة أنابيب الغاز مطلوب

وفقاً لما يقتضيه القانون المحلي رقم 152 لمدينة نيويورك لعام 2016، يجب فحص أنظمة أنابيب الغاز في جميع المباني، باستثناء المنازل المكونة من أسرة واحدة وأسرتين، مرة كل أربع سنوات. تتضمن معلمات هذا الفحص فقط أنابيب الغاز المكشوفة، وهي عبارة عن أنابيب غاز مفتوحة للرؤية، من نقطة دخول أنابيب الغاز إلى المبنى الخاص بك حتى مساحات المستأجر الفردية. الأنابيب المدفونة لا تتطلب فحصاً. ستجد أدناه جدولاً زمنياً للوقت الذي يجب أن تمتثل فيه لهذا المطلوب.

المباني في مناطق المجتمع	تاريخ الامتثال
1 و 3 و 10 في جميع المناطق الإدارية	1 يناير 2020 حتى 31 ديسمبر 2020*
2 و 5 و 7 و 13 في جميع المناطق الإدارية	1 يناير 2021 – 31 ديسمبر 2021*
4 و 6 و 8 و 9 و 16 في جميع المناطق الإدارية	1 يناير 2022 حتى 31 ديسمبر 2022*
11 و 12 و 14 و 15 و 17 في جميع المناطق الإدارية	1 يناير 2023 – 31 ديسمبر 2023*

\* وفي موعد لا يتجاوز 31 ديسمبر من كل رابع سنة تقويمية بعد ذلك

يرجى ملاحظة الآتي: تم تمديد الموعد النهائي الأولي للمباني في مناطق المجتمع 1 و 3 و 10 في جميع الأحياء للامتثال لمتطلبات الفحص هذه إلى 30 يونيو 2021 بسبب وباء فيروس كورونا (COVID). إذا كان المبنى الخاص بك يقع في إحدى هذه المناطق المجتمعية، فلن تحتاج إلى تقديم شهادة الفحص الدوري لنظام أنابيب الغاز إلى إدارة المباني (Department of Buildings, DOB) حتى 30 يونيو 2021.

**ماذا لو كان الفحص مطلوباً للمبنى الخاص بي ولكن المبنى الخاص بي لا يحتوي على نظام أنابيب غاز؟**  
إذا كان الفحص مطلوباً للمبنى الخاص بك، ولكن المبنى الخاص بك لا يحتوي على نظام أنابيب غاز، فيجب عليك تقديم شهادة الفحص الدوري لنظام أنابيب الغاز التي أعدها متخصص تصميم مسجل (مهندس محترف أو مهندس معماري مسجل في ولاية نيويورك) إلى إدارة DOB، تفيد بأن المبنى لا يحتوي على أنابيب غاز.

**ماذا لو كان الفحص مطلوباً للمبنى الخاص بي ولكن المبنى الخاص بي يحتوي على نظام أنابيب غاز؟**  
إذا كان الفحص مطلوباً للمبنى الخاص بك وكان المبنى الخاص بك فيه نظام أنابيب غاز، فيجب عليك استئجار سباك رئيسي مرخص لفحص نظام أنابيب الغاز في المبنى وفقاً للجدول أعلاه.

في غضون 30 يوماً من الفحص، يجب أن يزودك السباك الرئيسي المرخص الذي استأجرته بتقرير الفحص الدوري لنظام أنابيب الغاز الذي يوضح نتائج الفحص.

في غضون 60 يوماً من الفحص، يجب عليك تقديم شهادة الفحص الدوري لنظام أنابيب الغاز التي أعدها السباك الرئيسي المرخص الذي أجرى الفحص إلى إدارة DOB باستخدام بوابة إلكترونية متاحة على موقع DOB على الويب.

- إذا كانت شهادة الفحص الدوري لنظام أنابيب الغاز المقدمة إلى إدارة DOB تشير إلى أنه تم تحديد الظروف التي تتطلب التصحيح أثناء فحص نظام أنابيب الغاز، فيجب عليك تقديمه إلى القسم، في غضون 120 يوماً من الفحص (قد يتم تمديد هذا إلى 180 يوماً إذا كانت شهادة فحص نظام الأنابيب المقدمة إلى إدارة DOB أشارت إلى أن هناك حاجة إلى وقت إضافي لتصحيح الظروف)، وشهادة الفحص الدوري لنظام أنابيب الغاز التي أعدها السباك الرئيسي المرخص الذي أجرى الفحص، والتي تفيد بأنه تم تصحيح الظروف.

قد يؤدي عدم تقديم شهادة الفحص الدوري لنظام أنابيب الغاز إلى إدارة DOB بحلول تاريخ الامتثال المعمول به إلى عقوبة مدنية قدرها 10000 دولار.

لتحديد المنطقة المجتمعية للمبنى الخاص بك، يرجى زيارة موقع ويب إدارة تخطيط المدن في مدينة نيويورك على <https://communityprofiles.planning.nyc.gov/>. لمزيد من المعلومات حول هذا المطلب، بما في ذلك دليل تفصيلي يمكنك استخدامه للائتمثال لهذا المطلب، يرجى زيارة موقعنا على الإنترنت على <https://www1.nyc.gov/site/buildings/homeowner/local-law-152-of-2016.page>. إذا كانت لديك أسئلة إضافية، فيرجى الاتصال بالقسم عبر البريد الإلكتروني على [LL152of16@buildings.nyc.gov](mailto:LL152of16@buildings.nyc.gov).

## تسجيل الإيجار السنوي لتجديد المنازل والمجتمعات في ولاية نيويورك

يشترط قانون ولاية نيويورك على مالكي المساكن تقديم تسجيلات الشقق إلى إدارة تجديدات المساكن والمجتمع بولاية نيويورك (NYS Homes and Community Renewal)، وتزويد كل مستأجر في وحدة الإشغال بنسخة من التسجيل فيما يتعلق بوحدة المستأجر.

تعكس معلومات التسجيل السنوية معلومات الشقة ليوم 1 أبريل من سنة التسجيل ويتم تقديمها من خلال نظام طلب تنظيم إيجار المالك (Owner Rent Regulation Application, ORRA) عبر الإنترنت.

سيحتاج مالكو المباني الخاضعة للتنظيم الإيجاري غير المسجلين لدى مكتب إدارة الإيجار التابع لإدارة HCR إلى تقديم طلب تسجيل أولي ورقي للمعلومات المطبقة على سنة التسجيل التي أصبح فيها المبنى خاضعاً لأول مرة لاستقرار الإيجار. عادة ما يكون المبنى مشيداً حديثاً وأصبح خاضعاً لاستقرار الإيجار بسبب استلام مخصصات ضريبية A-421 و/أو اتفاقية تنظيمية لمدينة نيويورك.

لمزيد من المعلومات، يرجى زيارة الموقع <https://hcr.ny.gov/rent-registration>.

## تحمي قيود الإخلاء معظم المستأجرين من الإخلاء حتى الأول من مايو

بموجب قانون تابع للولاية يسمى قانون منع الإخلاء والحجز على الشيء المرهون في حالات الطوارئ بسبب جائحة فيروس كورونا، لا يمكن لأصحاب العقارات إخلاء المستأجرين إذا فقد المستأجر الدخل، أو زادت النفقات أثناء وباء فيروس كورونا (COVID-19)، أو إذا كان الانتقال سيشكل صعوبة للمستأجر أثناء الوباء. **يجب على ملاك العقارات التشاور مع المستشار القانوني فيما يتعلق بتفاصيل أي إجراءات إخلاء قبل المتابعة.** تتضمن الإرشادات العامة ما يلي:

- لا يجوز لملاك العقارات البدء في إجراءات إخلاء ضد المستأجرين، باستثناء القضية القائمة على السلوك المزعج، إذا قدم المستأجر إعلان مشقة كاملاً حتى 1 مايو 2021 على الأقل.
- إذا كانت لديك قضية إخلاء معلقة ضد مستأجر، فلا يمكنك طرد المستأجر إذا قدم لك المستأجر إعلان مشقة لك أو لمحاميك أو محكمة الإسكان.
- يجب أن يظل ملاك العقارات على علم بأي امتدادات لهذه الحماية قبل تقديم أي إخطارات بالإخلاء.
- إذا كانت قضية الإخلاء معلقة بالفعل أو كان مالك العقار يريد بدء قضية إخلاء، فيجب على المحكمة أو مالك العقار إرسال إعلان المشقة إلى المستأجر.

لمزيد من المعلومات، قم بزيارة موقع مكتب العمدة (Mayor's Office) لحماية المستأجرين على الإنترنت [www.nyc.gov/tenantprotection](http://www.nyc.gov/tenantprotection).